UOT: 332.83 (479.24)

SWOT-АНАЛИЗ КАК ИНСТРУМЕНТ ВЫРАБОТКИ И ОБОСНОВАНИЯ СТРАТЕГИИ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ В АЗЕРБАЙДЖАНЕ

К.А.АГАЕВА

Азербайджанский Архитектурно-Строительный Университет

Управление предприятием наиболее оптимально и эффективно, если изначально проведена укрупненная диагностика отраслевого рынка, на котором оно функционирует. В статье данный анализ проведен на примере рынка жилищного строительства с использованием методики SWOT-анализа.

Ключевые слова:*swot-анализ, альтернативные решения, матрица, методика, жилищное строительство*

Применение SWOT-анализа в стратегическом планировании позволяет дать ответ на вопросы о перспективных направлениях развития, позволяющих активизировать естественные преимущества, элиминировать недостатки, использовать все открывающиеся возможности и избежать потенциальных угроз.

SWOT-анализ — методстратегического планирования, заключающийся в выявлении факторов внутренней и внешней среды организации и разделении их на четыре категории: Strengths (сильные стороны), Weaknesses (слабые стороны), Opportunities (возможности) и Threats (угрозы).

Сильные (S) и слабые (W) стороны являются факторами внутренней среды объекта анализа, то есть тем, на что сам объект способен повлиять; возможности (O) и угрозы (T) являются факторами внешней среды, то есть тем, что может повлиять на объект извне и при этом не контролируется объектом.

Акроним SWOT был впервые введён в 1963 году в Гарварде на конференции по проблемам бизнес-политики профессором Кеннетом Эндрюсом (англ. Kenneth Andrews). Первоначально SWOT-анализ был основан на озвучивании и структурировании знаний о текущей ситуации и тенденциях. В 1965 году четыре профессора Гарвардского университета, Леранед, Кристенсен, Эндюс и Гут (Leraned, Christensen, Andrews, Guth), предложили технологию использования SWOT-модели для разработки стратегии поведения фирмы. Была предложена схема LCAG (по начальным буквам фамилий авторов), которая основана на последовательности шагов, приводящих к выбору стратегии. Поскольку SWOT-анализ в общем виде не содержит экономических категорий, его можно применять как инструмент стратегического анализа в самых различных областях деятельности, в частности, при формировании жилищной стратегии на уровне крупного города. В этом случае SWOT-анализ является процедурой по анализу системных признаков жилищного строительства.

Для использования этого инструмента в комплексном исследовании жилищного строительства на уровне крупного города с позиций его перспективного развития необходимо ответить на четыре вопроса:

- каковы сильные стороны жилищного строительства;
- в чем слабые стороны;
- какие благоприятные возможности существуют для будущего развития;
- какие потенциальные угрозы наиболее вероятны в будущем.

SWOT-анализ может рассматриваться как средство представления, агрегации результатов детальных обследований и обоснований, итогом которых становятся четкие суждения относительно сравнительных преимуществ или недостатков жилищного строительства на уровне крупного города. Идеология SWOT-анализа позволяет при этом не упустить из виду конечную цель всех расчетов и обоснований - дать ответ на вопросы о перспективных направлениях развития, позволяющих активизировать естественные преимущества, элиминировать недостатки, использовать все открывающиеся возможности и избежать потенциальных угроз. На первом шаге SWOT-анализа ситуация оценивается в статике, то есть анализируется сложившаяся на данный момент картина. Набор факторов внутренней и внешней среды жилищного строительства крупного города (на примере города Баку), которые должны быть проанализированы, представлен в Таблице 1.

Такое разделение позволяет на следующем шаге провести классификацию сильных и слабых сторон, выбрав те, которые могут быть наилучшим образом реализованы с учетом имеющихся

внешних возможностей и те, которые нуждаются в укреплении или перестают быть сильными с учетом внешних угроз (таблица 1).

Таблица 1. Характеристика среды жилищного строительства крупного города для проведения SWOT-анализа

Сильные стороны:	Слабые стороны:
- наличие большого количества строительных организаций - наличие высококвалифицированных кадров - наличие строительных материалов - наличие строительного потенциала - возможность малоэтажного строительства -многоотраслевая структура экономики	- низкий уровень использования инноваций - недостаток собственных средств - высокая степень износа производственных фондов - низкие темпы ввода жилья в эксплуатацию - неравномерность в обеспечении жильем районов города - проблемы с привлечением инвестиций
Угрозы:	Возможности:
- ограниченные муниципальные финансовые ресурсы - низкий уровень муниципальных гарантий - использование неэффективных подходов к управлению со стороны муниципальной власти	- развитие нормативной базы - наличие квалифицированных управленческих кадров - предоставление льгот по аренде помещений и земельных участков находящихся в муниципальной собственности - субсидии за счет средств бюджета города для возмещения части затрат на уплату процентов по кредитам

сильных сторон с возможностями и слабых сторон с угрозами всегда не отрицательна. Связь слабых сторон с возможностями и сильных сторон с угрозами не всегда положительна. Далее рассчитывается потенциал сильных и слабых сторон и реализа ция возможностей и угроз.

Результаты обработки данных измерений факторного пространства жилищного строительства крупного города (на примере города Баку) показывают, необходимость в проведении следующих мероприятий:

1. разработка нормативной базы позволяющей реализовать целевые программы по обновлению производственных фондов участников жилищного строительства;

Таблица 2. SWOT анализ жилищного строительства на уровне крупного города (на примере г. Баку)

			Сильные стороны						Слабые стороны					
			S1	S2	S3	S4	S5	S6	W1	W2	W3	W4	W5	W6
Угрозы	Ограниченные муниципальные финансовые ресурсы	T1	5	4	4	5	4	4	4	5	5	4	4	4
	Низкий уровень муниципальных гарантий	T2	5	4	4	4	5	5	5	4	4	4	5	5
	Использование неэффективных подходов к управлению со стороны мцниципальной власти	T3	4	4	4	5	5	5	4	4	4	5	4	4
Возможности	Развитие нормативной базы	O1	5	5	5	4	4	4	4	4	4	5	4	4
	Наличие квалифицированных управленческих кадров	02	5	5	5	4	5	4	4	5	5	4	4	4
	Предоставление льгот по аренде помещений и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности	O3	4	4	5	4	4	5	5	4	4	4	4	5
	Субсидии за счет средств бюджета города для возмещения части затрат на упоату процентов по кредитам	O4	4	4	5	4	4	5	4	5	4	4	5	5

Наличие большого количества строительных организаций	S1		W1
Наличие высококвалифированных кадров	S2		W2
Наличие строительных материалов	S3		W3
Наличие стрительного потенциала	S4		W4
Возможность малоэтажного строительства	S5		W5
Многоотраслевая структура экономики	S6		W6

Эффективность составляющих внутренней среды и сила воздействия внешних факторов оцениваются с помощью бальной оценки (от 1 до 5) (таблица 2). Важность слабых и сильных сторон, возможностей и угроз оценивается с помощью значимости в долях, т.е. сумма значимостей по каждой компоненте равна единице. Далее рассчитывается ранг каждой сильной и слабой стороны, возможностей и угроз - нормирование по каждой компоненте как произведение значимости на оценку, т.е. сумма рангов по каждой компоненте равна единице. Далее на пересечении сильных и слабых сторон, возможностей и угроз эксперты проставляют коэффициенты взаимосвязи сильных и слабых сторон с возможностями и угрозами. Эти коэффициенты могут меняться от -1 до +1. Если коэффициент равен 0, связь отсутствует. Связь

2. повышение уровня использования инноваций участниками жилищного строительства для улучшения качества продукции, сокращения сроков строительства и увеличения прибыли с целью уменьшения степени зависимости от муниципальных властей;

3. использование потенциала квалифицированных управленческих кадров администрации города для развития большего количества строительных организаций;

4. пересмотр политики администрации города в области предоставления льгот по аренде земельных участков находящихся в муниципальной собственности под застройку и выделении субсидий за счет средств бюджета города для возмещения части затрат на уплату процентов по

кредитам в целях увеличения темпов ввода жилья в эксплуатацию;

5. помощь участникам жилищного строительства в разработки мероприятий позволяющих решить проблемы связанные с неравномерностью в обеспечении жильем районов города со стороны квалифицированных управленческих кадров администрации города

6. применение современных методов управления участниками жилищного строительства, с целью снижения зависимости от управленческих решений администрации города

7. разработка эффективных мероприятий по использованию и реализации имеющихся строительных материалов

В результате проведенного анализа выявлено, что в процессе развития современного жилищного строительства на уровне крупного города, происходит постоянное изменение конфигурации обусловивших это развитие факторов, появляются новые факторы, которые трансформируют ролевые функции уже существующих. По реализации возможностей и угроз и потенциалу сильных и слабых сторон жилищного строительства крупного города, для различных сценариев развития, выбираются наиболее оптимальные стратегиеиж.

ЛИТЕРАТУРЫ

1. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости: учебник / А.Н. Асаул. - СПб.: Гуманисти-ка, 2003. - 406 с. **2.** Асаул, А.Н. Корпоративные структуры в региональном инвестиционно-строительном комплексе / А.Н. Асаул, А.В. Батрак. - М.; СПб.: Изд-во АСВ, 2001. - 168 с. **3.** Березин В.П., Сборщиков С.Б., Кузнецов В.С., Шумейко Н.М. Основные параметры и показатели развития жилищной сферы и жилищного строительства в РФ // Экспресс-информация «Зарубежный и отечественный опыт в строительстве», ВНИИИНТПИ, Москва. Сводный том №2, 2005. - С.10-12.

SWOT-təhlil Azərbaycanın müasir şəraitində mənzil tikintisi strategiyasının əsaslandırılma və qurulmasının aləti kimi

K.A.Ağayeva

Hər bir sahənin idarə edilməsi onun ətraflı diaqnostikası keçirildiyi zaman daha optimal və səmərəli olur. Müəllif bunu SWOT-təhlil vasitəsilə bir daha sübut etməyə çalışır.

Açar sözlər:SWOT-təhlil, alternativ qərarlar, matrisa, üsul, mənzil tikintisi.

SWOT-analysis as a tool for development and validation of housing strategy in the present conditions in Azerbaijan

K.A.Agayeva

Enterprise management more efficient and effective if initially held enlarged diagnostics industry market in which it operates. In the article the analysis carried out by the example of the housing construction market, using the SWOT-analysis techniques.

Key wors:tags: swot-analysis, alternative solutions, matrix method, housing.